



## **Wohnhaus mit 8 Zimmern und 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**38729 Hahausen**



### **Viel Platz und freie Sicht!**

#### **Lage:**

Die hier angebotene Immobilie liegt an einer zweispurigen Verbindungsstraße zwischen der beschaulichen Gemeinde Hahausen (Stadt Langelsheim im Landkreis Goslar) und dem kleineren Ortsteil Neuekrug im leicht hügeligen Harzvorland, gemütlich eingebettet in die umliegenden Wald- und Wiesenflächen. Verkehrsmäßig ist die Ortschaft durch die naheliegenden Bundesstraßen sehr gut an die ca. 6 km entfernte A7 (Hannover – Kassel) und auch an die Verbindung nach Braunschweig / Wernigerode angeschlossen.

#### **Baujahr:**

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde ca. im Jahr 1874 errichtet und befindet sich von Beginn an bis heute in Familienbesitz. Entsprechend wurde es laufend sehr gepflegt und kontinuierlich ausgebaut, erweitert und an die jeweiligen Bedürfnisse der Eigentümer angepasst. Durch die Herausnahme diverser Innenwände sind großzügige Räumlichkeiten entstanden, so dass eine durchaus moderne Grundriss-Gestaltung gegeben ist.

#### **Grundstück:**

Das 628 m<sup>2</sup> große Eigentumsgrundstück erstreckt sich in leichter Hanglage und grenzt unmittelbar an weitläufige Wiesen und Felder – weite, freie Aussichten sind somit bereits vom Garten aus gegeben. An der hinteren Grundstücksgrenze befinden sich mit viel Holz und Glas sehr kreativ gestaltete, geschützte Freisitze, die zu gemütlichen Aufenthalten im Garten einladen.

### ***Wohn- / Nutzfläche (ca.-Angaben – ohne Gewähr):***

Ca. 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Etagen à 135 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss – 2 Zimmer – Wohnküche – Küche - Badezimmer – Gäste-WC – Eingangsdiele

Obergeschoss – 6 Zimmer – Badezimmer – Diele – Balkon

Zuzüglich Dachboden (80 m<sup>2</sup>, ausbaufähig, Harzer Doppeldach); Nutzflächen (60 m<sup>2</sup>) im rückseitigen Untergeschoss auf Gartenebene: Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum, Werkstatt, Abstellräume, großer Partyraum mit Kamin; Teilkeller

### ***Objektbeschreibung:***

Der derzeitige Grundriss bietet eine Aufteilung des Hauses in eine große Haupt- und eine kleinere Einliegerwohnung, die sich jeweils über beide Etagen erstrecken und über die gemeinsame Eingangsdiele zugänglich sind. Von beiden Einheiten sind über wenige Stufen abgehend von den Küchen die gartenseitigen Nutz- und Hobbyräume begehbar. Hier begeistert insbesondere der gemütlich gestaltete, große Partyraum mit Theke und direktem Ausgang in den Garten.

Aufgrund des immensen Raumangebots und der Verbindung der beiden Wohnebenen mittels dreier Treppen bietet das Haus ein sehr breitgefächertes Nutzungspotential für reine Wohnzwecke, für gewerbliche Teilnutzung, für die Vermietung und den Eigengebrauch, etc..

Straßenseitig eher unscheinbar, überrascht das Haus im Inneren mit den zahlreichen Aus- und Anbauten ebenso wie mit dem wunderbar weiten, freien Ausblick über die hinter dem Grundstück liegenden Wiesen bis auf die Harzer Berge.

### ***Heizung:***

Gas-Zentralheizung Baujahr 2017

Wert gemäß Energiebedarfsausweis: 402,7 kWh / (m<sup>2</sup>\*a), H

### ***Bemerkungen:***

Ein sehr geräumiges Haus, das eine solide Basis für jegliche Lebensvarianten und Wohnideen bietet – hier ist eine persönliche Besichtigung dringend angeraten. Optional besteht die Möglichkeit, zusätzlich ein gegenüberliegendes, nahezu ebenes Baugrundstück mit 1.228 m<sup>2</sup> zu erwerben, das derzeit mit einer großen Scheune sowie zwei angrenzenden Garagen bebaut ist (siehe BG0068).

## ***Kaufpreis: 169.000 € VB***

*Nachweis-/Vermittlungsprovision: netto 3,00 % vom Kaufpreis zzgl. der gesetzlichen MwSt. 19 % = 3,57 % verdient und fällig mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrags, zahlbar vom Käufer. Wir haben einen entgeltpflichtigen Maklervertrag über den gleichen Provisionssatz mit dem Verkäufer geschlossen.*

[www.bruenniger-hauk.de](http://www.bruenniger-hauk.de)

*Alle Angaben in unseren Angeboten sind ohne Gewähr, basieren ausschließlich auf Informationen Dritter und wurden nach bestem Wissen erteilt. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben kann daher von uns nicht übernommen werden. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf oder –vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.*





